

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de St. John's



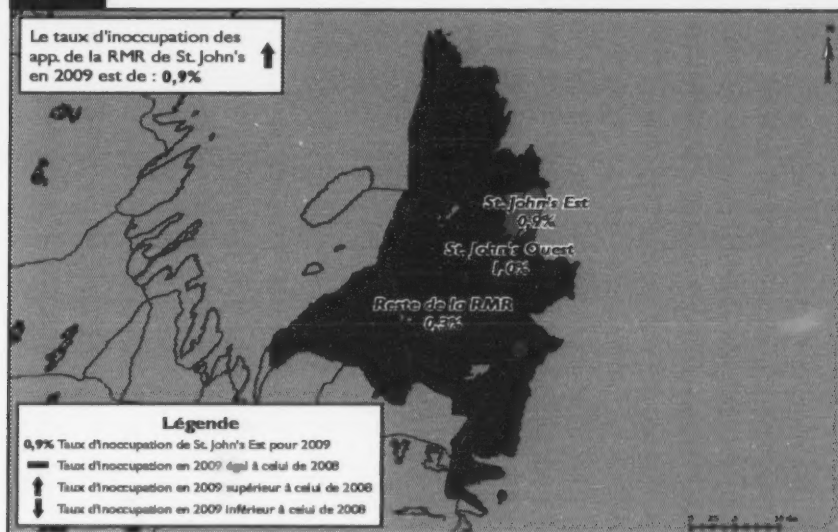
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

### Faits saillants

- Le taux d'inoccupation de la RMR de St. John's était de 0,9 % en octobre 2009, alors qu'il s'établissait à 0,8 % un an plus tôt.
- La croissance ininterrompue de l'activité économique et de l'emploi a continué d'alimenter une demande vigoureuse sur le marché locatif de la région de St. John's en 2009.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres était de 677 \$ dans les trois zones de l'Enquête.
- C'est la zone 3 (reste de la RMR) qui a affiché le taux d'inoccupation le plus bas, soit 0,3 %.

Figure 1



### Table des matières

- 2 Le taux d'inoccupation de l'agglomération reste bas
- 4 Ralentissement de l'accession à la propriété
- 4 Les jeunes âgés de 18 à 24 ans jouent un rôle déterminant
- 4 Le dynamisme économique a des répercussions sur le marché locatif
- 5 Faibles taux de disponibilité
- 5 Perspectives pour 2010
- 6 Aperçu national
- 7 Carte de zone
- 9 Liste des tableaux
- 18 Méthode

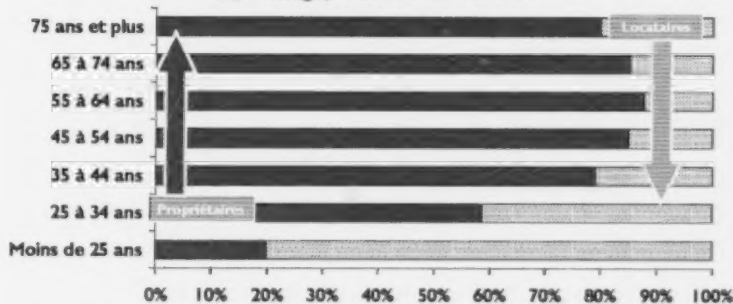
### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation). C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

### Les caractéristiques démographiques des jeunes jouent un rôle clé dans le marché locatif

Taux de locataires et de propr.-occ. selon l'âge du soutien du ménage, RMR de St. John's



Source : Statistique Canada Recensement 2006

### Le taux d'inoccupation de l'agglomération reste bas

Dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation est demeuré bas en 2009. En fait, il a très peu évolué, ce qui est en bonne partie attribuable à l'activité économique soutenue et à la croissance de l'emploi qu'a connues l'agglomération. La vigueur de la construction résidentielle, combinée avec un bon volume de ventes MLS® et une offre abondante sur le marché de l'existant, a continué de pousser les prix à la hausse, ce qui a rendu, encore une fois, l'accession à la propriété difficile pour les ménages locataires.

L'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL pendant les deux premières semaines d'octobre a relevé 3 601 appartements d'initiative privée dans la RMR de St. John's. Seulement 31 d'entre eux étaient vacants, ce qui représente un taux d'inoccupation de 0,9 %, comparativement à 0,8 % en 2008. Voici deux années de suite que le taux est inférieur à 1 % et qu'il

se maintient à son niveau le plus bas depuis 1980.

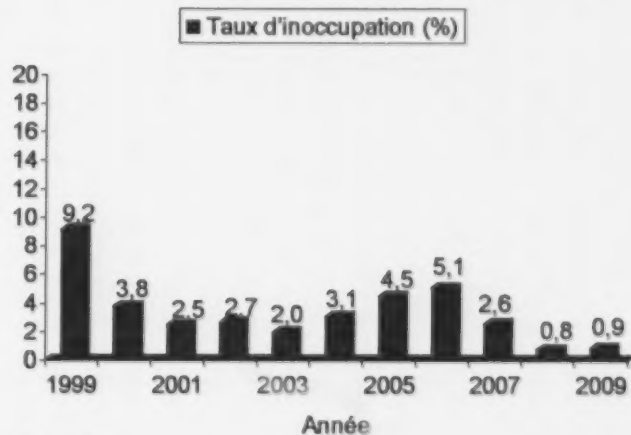
Cette année, le taux d'inoccupation a été égal ou inférieur à 1 % dans chacune des zones de l'agglomération de St. John's. Le changement le plus marqué s'est produit dans la zone 3 (reste de la RMR), où le taux est

descendu de 0,8 %, en 2008, à 0,3 %. Dans St. John's Est (zone 1), il est passé de 1,0 %, il y a un an, à 0,9 % cette année, dans St. John's Ouest (zone 2) de 0,7 à 1,0 %, et dans l'ensemble de la ville de St. John's (zones 1 et 2) de 0,8 à 0,9 %. À l'échelle régionale, la proportion de logements vacants est demeurée la plus élevée (1,5 %) dans la catégorie des studios et la plus faible (0,4 %) dans celle des appartements de trois chambres. Quant aux appartements de une et de deux chambres, leur taux s'établissait à 0,8 %.

Le loyer moyen de toutes les tailles d'appartements s'est accru dans l'ensemble de la région en 2009. Les pourcentages de variation suivants ont été calculés à partir d'un échantillon fixe composé d'immeubles visés par les deux éditions de l'Enquête (2008 et 2009). C'est le loyer moyen des studios qui a le plus augmenté, soit de 6,2 %; celui des appartements de une chambre a monté de 5,7 %, celui des deux chambres de 4,9 % et celui des trois chambres de 5,4 %. Le loyer moyen, toutes tailles de logements

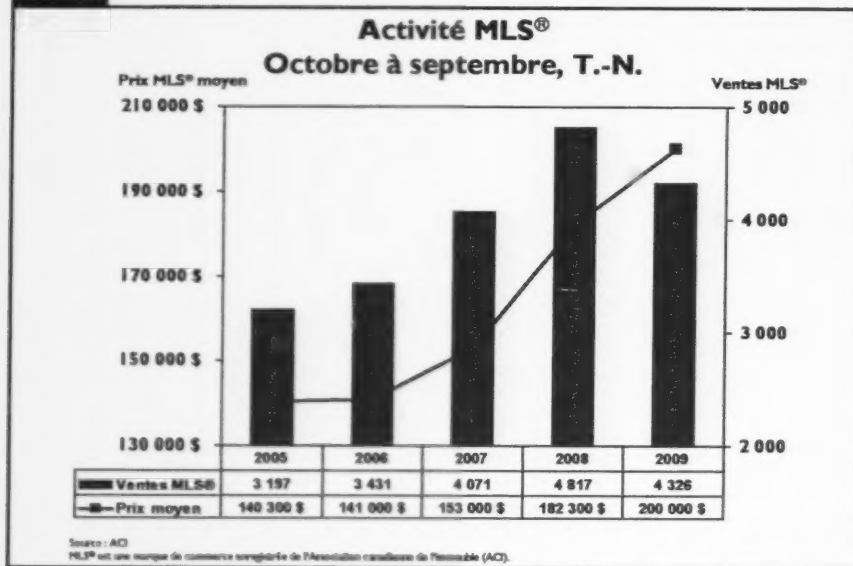
Figure 3

### Évolution du taux d'inoccupation des appartements RMR de St. John's



Source : SCHL

Figure 4



confondues, a enregistré une hausse de 5,5 %.

L'Enquête de 2009 a relevé les loyers moyens suivants : studios 541 \$, appartements de une chambre 592 \$, deux chambres 677 \$ et trois chambres 713 \$. Toutes tailles de logements confondus, le loyer moyen s'établissait à 643 \$. L'augmentation des loyers moyens est une conséquence de la pression à la hausse exercée sur les tarifs de location, depuis 2008, par les très bas taux d'inoccupation, ainsi que du coût croissant de l'énergie et des dépenses accrues qu'entraînent l'exploitation et l'entretien des immeubles d'appartements.

Cette année encore, le niveau des loyers a découragé la construction d'ensembles de logements locatifs, car il rend l'équation loyer/rendement non rentable pour les promoteurs et les fiduciaires de placement immobilier. Le marché locatif local est aux prises avec cette situation depuis plus de vingt ans maintenant. Toutefois, la dynamique du marché est en train de

changer, car le nombre des particuliers propriétaires de logements diminue tandis que celui des sociétés est en augmentation. L'économie florissante et le marché de l'habitation porteur de St. John's stimulent l'intérêt des sociétés pour le marché locatif local. En fait, celles-ci ont fait l'acquisition de nombreux immeubles d'appartements au cours des dernières années. On s'attend à ce qu'elles se lancent, avec d'autres agents économiques, dans la construction de tels immeubles dans les années à venir, quand les loyers moyens auront atteint un niveau qui rend possible la réalisation d'ensembles locatifs.

La conjoncture du marché locatif local dépend d'un certain nombre de facteurs. Ces derniers, qui influent soit sur la demande, soit sur l'offre, sont demeurés assez constants au fil des ans. Parmi les facteurs clés ayant une incidence à court terme sur la demande de logements locatifs figurent l'activité économique, la situation de l'emploi, l'immigration et le taux de propriétaires-occupants. Quant à l'offre sur le marché, elle

évolue en fonction des ajouts faits au parc locatif par la construction de logements ou la conversion de locaux existants en appartements. L'offre peut en outre se trouver diminuée lorsque des immeubles locatifs sont transformés en copropriétés ou en hôtels. Plus rarement, la démolition d'appartements pour permettre d'autres utilisations du terrain ou leur destruction par le feu peuvent aussi réduire l'offre sur le marché locatif.

Dans le passé, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL se limitait aux immeubles comptant au moins trois appartements. Toutefois, la demande et l'offre dans ce segment subissent depuis toujours les effets de la concurrence exercée par le marché locatif secondaire (sur lequel la SCHL recueille de l'information depuis 2007). Ce marché comprend des maisons individuelles, des jumelés, des maisons en rangée, des duplex et d'autres habitations dont la plupart sont des logements accessoires. Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire les appartements des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour la location, les appartements en copropriété, les logements se trouvant dans des établissements ainsi que les habitations dont le type n'était pas identifié par l'Enquête. Le nombre de ménages occupant un logement locatif du marché secondaire dans la RMR de St. John's est assez élevé; on l'estime à 12 896, et le loyer moyen de ce type d'unité était de 653 \$ en octobre dernier, contre 618 \$ en 2008. On trouvera les résultats détaillés de l'enquête sur le marché locatif secondaire dans les tableaux 5.1 et 5.2.

## Ralentissement de l'accession à la propriété

Le marché de l'habitation a conservé tout son dynamisme en 2009 de sorte que les prix ont poursuivi leur ascension. En conséquence, l'accession à la propriété est demeurée difficile pour l'important segment d'acheteurs d'une première habitation ainsi que pour d'autres groupes de ménages locataires. D'octobre 2008 à septembre 2009, les ventes MLS® ont été un peu moins nombreuses que durant les douze mois correspondants de l'Enquête précédente, mais le prix MLS® moyen a continué d'enregistrer une croissance à deux chiffres. Aussi le nombre d'habitations existantes moins chères offertes aux locataires désireux d'acheter a-t-il diminué. La construction résidentielle demeurant stable, les logements neufs, plus coûteux, constituent une autre possibilité, mais, dans bien des cas, leurs prix ne sont pas à la portée ou excèdent la zone de confort des accédants à la propriété et autres ménages locataires. Qui plus est, nombre d'habitations récemment construites sont des maisons haut de gamme à deux étages, bien plus coûteuses et destinées au segment sans cesse croissant des acheteurs à la recherche d'un logement d'un cran supérieur. Bref, le passage de l'état de locataire à celui de propriétaire n'a pas été facile dans la RMR de St. John's en 2009.

Deux facteurs démographiques continuent également d'ajouter au bassin de locataires potentiels : la génération de l'écho-boom qui quitte le domicile parental ou les collectivités rurales, et les immigrants qui viennent s'installer dans l'agglomération de St. John's pour y travailler ou s'y instruire. Ces deux facteurs sont demeurés le moteur de la demande de logements locatifs et ont contribué à garder

le taux d'inoccupation bas et à faire monter les loyers en 2009.

Enfin, certains locataires capables d'acheter une habitation peuvent tout simplement ne pas avoir envie d'assumer les coûts et les responsabilités supplémentaires qu'entraîne la possession d'un logement, plus précisément les mensualités hypothécaires, l'impôt foncier, les primes d'assurance, les frais d'entretien et ceux des services publics.

## Les jeunes âgés de 18 à 24 ans jouent un rôle déterminant

Même si certains locataires restent à bail pendant longtemps et que d'autres ne deviendront jamais propriétaires, louer un logement est une situation temporaire pour de nombreux étudiants et jeunes ménages. En ce qui concerne les étudiants, il leur faudra d'ordinaire un bon bout de temps avant qu'ils puissent envisager de devenir propriétaires. Quant aux jeunes qui ont un emploi rémunéré, beaucoup vivent une période de transition ou tentent d'épargner ou d'améliorer leur cote de crédit et d'accroître leur revenu personnel jusqu'à ce qu'ils aient la possibilité d'assumer les coûts et les responsabilités supplémentaires liés à l'achat d'une habitation. Notons un autre facteur qui influe sur le marché locatif local, à savoir le fait que les personnes qui avaient quitté la province pour aller travailler ailleurs au pays se sont mises à y revenir parce qu'elles ont perdu leur emploi.

Traditionnellement, la diminution de la demande d'habitations locatives causée par l'accession à la propriété est compensée en grande partie par l'arrivée sur le marché des jeunes de 18 à 24 ans qui absorbent les logements devenus vacants. De fait, en

moyenne, 80 % des jeunes ménages (c'est-à-dire ceux dont le principal soutien a moins de 25 ans) sont locataires. Année après année, ce segment de la population constitue le principal moteur de la demande de logements locatifs sur le marché de St. John's.

Grâce à son grand campus, à la variété de ses programmes d'études et à la faiblesse de ses frais de scolarité, l'Université Memorial ne cesse d'attirer des étudiants en provenance des autres provinces et de l'étranger. Les logements qu'elle met à leur disposition ne suffisant pas actuellement à la demande, celle-ci déborde sur les marchés locatifs primaire et secondaire du secteur privé. Cette tendance récente devrait se poursuivre dans un avenir prévisible et aggraver encore la tension déjà forte du marché locatif local. Aussi estimons-nous que les jeunes constituent un autre facteur très important qui influe sur la situation présente du marché locatif de St. John's.

## Le dynamisme économique a des répercussions sur le marché locatif

Le dynamisme économique de la région de St. John's continue de soutenir la demande locative, si bien qu'en 2009, les loyers ont augmenté et le taux d'inoccupation est resté bas. Malgré l'incertitude qui règne à l'échelle mondiale, la production de pétrole en mer et une longue liste de gros projets d'investissement continuent de stimuler l'économie locale et de soutenir l'activité du marché de l'habitation. Des annonces récentes par l'industrie pétrolière ont donné un nouveau coup de fouet à l'économie et conforter l'optimisme des milieux d'affaires.



Récemment encore, l'activité économique était soutenue par la hausse des exportations pétrolières et minérales, ainsi que par l'expansion des activités de développement énergétique. Toutefois, la baisse naturelle de la production pétrolière en mer devrait modérer la croissance du PIB en 2009. De fait, la production pétrolière de janvier à juillet a été inférieure de près de 16 % à celle de la même période en 2008. Il n'en demeure pas moins que les prix du pétrole plus élevés que prévu pendant la première moitié de 2009 ont permis à la province d'encaisser des recettes supérieures à celles qu'elle attendait.

Ces dernières années, le marché du travail de St. John's a fait montre d'une grande vigueur grâce, surtout, au dynamisme de l'économie et à la croissance ininterrompue engendrée par le secteur pétrolier. L'emploi y a atteint des sommets sans précédent en 2009 et le chômage est demeuré faible, ce qui a contribué à la baisse du taux d'inoccupation et à l'augmentation des loyers. La tension du marché du travail continue d'exercer des pressions à la hausse sur les traitements et les salaires, de sorte que les ménages locataires peuvent plus facilement payer leur loyer. Dans l'ensemble, le revenu des particuliers a maintenu sa croissance et il devrait augmenter encore en 2009. Les ventes au détail ont elles aussi continué de progresser durant cette période. Ces facteurs économiques fondamentaux ont contribué à garder le marché locatif tendu tout au long de l'année.

### Faibles taux de disponibilité

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre, le taux de disponibilité a été inférieur à 1,5 % pour toutes les tailles d'appartements au cours

de la dernière année. Le taux global a diminué par rapport à octobre 2008, passant de 1,5 à 1,2 %. Les pourcentages vont de 0,7 % (unités de trois chambres) à 1,8 % (studios). Au moment de l'Enquête, 1,2 % des appartements de une chambre et 1,3 % de ceux de deux chambres étaient disponibles. Sont considérés comme disponibles les logements vacants ainsi que ceux dont les occupants ont donné un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus complète des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs vacants.

L'écart de 0,3 point de pourcentage entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité indique que la tendance à l'accession à la propriété se poursuivra probablement, bien qu'à un rythme plus lent. C'est particulièrement le cas pour les unités de trois chambres, dont les locataires sont souvent des familles qui peuvent avoir besoin d'un logement plus grand. Bien que n'importe quels locataires soient susceptibles d'accéder à la propriété, les ménages occupant des appartements de deux ou de trois chambres - les plus chers en général - sont ceux qui le font le plus fréquemment lorsqu'ils en ont les moyens. Combinée au ralentissement de l'accession à la propriété, la faiblesse des taux de disponibilité et d'inoccupation devrait continuer de faire sentir ses effets sur le marché locatif en 2010.

### Perspectives pour 2010

De 2004 à 2006, le taux d'inoccupation a progressé en moyenne de 1 point de pourcentage par an dans la RMR de St. John's. Cette augmentation est en grande partie attribuable à la vigueur des

ventes d'habitations et au mouvement correspondant d'accession à la propriété des locataires. Toutefois, la baisse appréciable qu'a récemment enregistrée le taux d'inoccupation indique clairement que de nombreux ménages locataires ont décidé de continuer à louer une habitation plutôt que d'en acheter une. Selon les prévisions, les marchés du neuf et de la revente demeureront animés l'an prochain, mais l'effet de l'accession à la propriété sur le marché locatif sera encore une fois moins marqué qu'au cours d'années antérieures. Les locataires continueront d'être peu nombreux à devenir propriétaires, car le prix des habitations poursuivra son ascension. L'accroissement des investissements dans le logement locatif augmentera l'offre, mais très peu l'an prochain, le loyer moyen des appartements de deux chambres restant en dessous de 800 \$. Par conséquent, le taux d'inoccupation devrait s'établir à 1,5 % en 2010. On prévoit que le loyer moyen des logements de deux chambres montera à 725 \$ l'an prochain puisque, d'une part, les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser les dépenses accrues qu'entraînent l'exploitation et l'entretien de leurs immeubles locatifs et que, d'autre part, les faibles taux d'inoccupation pousseront encore les loyers à la hausse.

## LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL A AUGMENTÉ EN OCTOBRE 2009

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	2,2	2,8

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains<sup>1</sup> du Canada

<sup>1</sup> Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

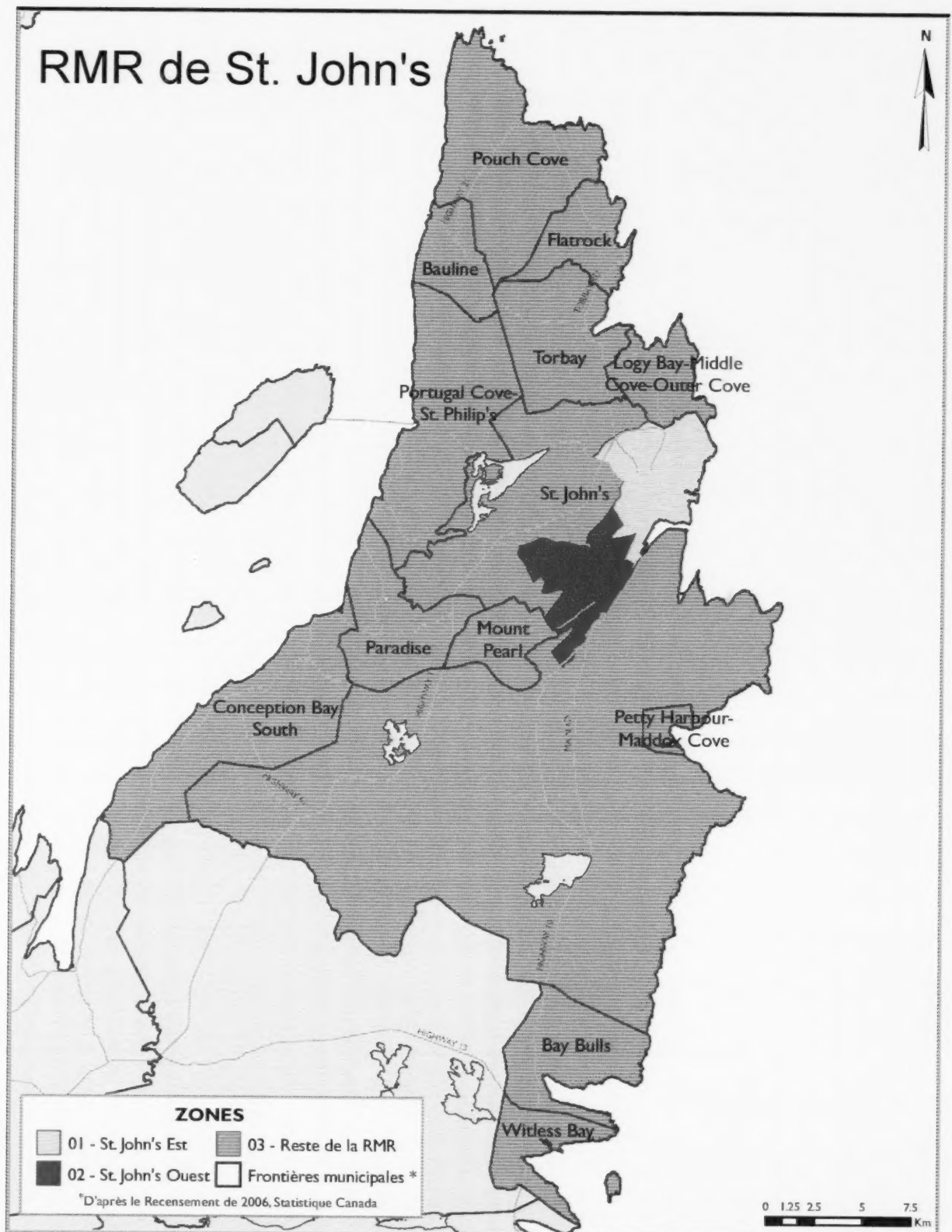
Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 \$), Calgary (1 099 \$), Toronto (1 096 \$) et Ottawa (1 028 \$). C'est à Saguenay (518 \$), Trois-Rivières (520 \$) et Sherbrooke (553 \$) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen

des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 487 \$), Vancouver (1 448 \$), Calgary (1 310 \$) et Victoria (1 223 \$) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.



## DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE ST. JOHN'S

Zone 1	La zone <b>St. John's Est</b> correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone <b>St. John's Ouest</b> correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	<b>Ville de St. John's</b>
Zone 3	Le <b>reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)</b> comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	<b>RMR de St. John's</b>



## TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

### Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

### Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

### Données sur les appartements en copropriété offerts en location \*

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)  
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

### Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**I.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de St. John's**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - St. John's Est	1,0 a	2,1 b	1,8 b	0,8 a	0,6 a	0,8 a	0,0 c	0,0 c	1,0 a	0,9 a
Zone 2 - St. John's Ouest	1,9 b	0,8 a	0,0 b	1,2 a	0,7 a	0,9 a	1,1 a	1,0 a	0,7 a	1,0 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	1,4 a	1,5 a	1,0 a	1,0 a	0,6 a	0,8 a	0,5 a	0,5 a	0,8 a	0,9 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,0 c	0,0 c	1,5 a	0,8 a	0,0 c	0,0 d	0,8 a	0,3 a
<b>St. John's (RMR)</b>	<b>1,4 a</b>	<b>1,5 a</b>	<b>0,9 a</b>	<b>0,8 a</b>	<b>0,7 a</b>	<b>0,8 a</b>	<b>0,4 a</b>	<b>0,4 a</b>	<b>0,8 a</b>	<b>0,9 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée  
selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de St. John's**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - St. John's Est	474 a	537 b	558 a	614 a	629 a	694 a	749 a	779 a	599 a	658 a
Zone 2 - St. John's Ouest	510 a	553 a	568 a	584 a	642 a	681 a	698 a	721 a	614 a	647 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	488 a	543 a	563 a	600 a	636 a	687 a	726 a	752 a	606 a	653 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	524 a	539 a	577 a	579 a	559 a	567 a	555 a	561 a
<b>St. John's (RMR)</b>	<b>487 a</b>	<b>541 a</b>	<b>558 a</b>	<b>592 a</b>	<b>630 a</b>	<b>677 a</b>	<b>691 a</b>	<b>713 a</b>	<b>601 a</b>	<b>643 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ),

d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

### 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - St. John's Est	4 b	195	4 a	545	6 a	819	0 c	117	15 a	1 676
Zone 2 - St. John's Ouest	1 a	153	5 a	449	8 a	860	1 a	101	15 a	1 563
Ville de St. John's (zones 1-2)	5 a	348	9 a	993	14 a	1 679	1 a	218	30 a	3 239
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0 c	142	1 a	156	0 d	61	1 a	362
<b>St. John's (RMR)</b>	<b>5 a</b>	<b>351</b>	<b>9 a</b>	<b>1 135</b>	<b>15 a</b>	<b>1 835</b>	<b>1 a</b>	<b>279</b>	<b>31 a</b>	<b>3 601</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

### 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - St. John's Est	1,0 a	2,1 b	3,0 a	1,1 a	1,2 a	1,5 a	1,6 c	0,0 c	1,8 a	1,4 a
Zone 2 - St. John's Ouest	3,2 b	1,4 a	0,5 a	1,6 a	1,1 a	1,1 a	1,1 a	2,0 c	1,1 a	1,3 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,0 a	1,8 b	1,9 a	1,4 a	1,2 a	1,3 a	1,4 a	0,9 a	1,5 a	1,4 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,0 c	0,0 c	2,6 a	0,8 a	0,0 c	0,0 d	1,3 a	0,3 a
<b>St. John's (RMR)</b>	<b>2,0 b</b>	<b>1,8 b</b>	<b>1,6 a</b>	<b>1,2 a</b>	<b>1,3 a</b>	<b>1,3 a</b>	<b>1,1 a</b>	<b>0,7 a</b>	<b>1,5 a</b>	<b>1,2 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

### 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée<sup>1</sup> selon le nombre de chambres RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - St. John's Est	5,3 a	**	3,6 b	6,4 b	2,6 b	5,0 a	++	8,2 b	3,3 b	5,8 a
Zone 2 - St. John's Ouest	4,5 a	7,0 a	3,3 b	5,1 a	4,5 a	5,0 a	8,0 b	**	4,5 a	5,6 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	4,9 a	6,5 a	3,4 a	5,7 a	3,6 a	5,0 a	3,7 d	6,6 b	3,9 a	5,7 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	**	**	5,2 a	**	7,6 a	**	5,1 a	**
St. John's (RMR)	5,3 a	6,2 a	3,6 a	5,7 a	3,8 a	4,9 a	4,4 c	5,4 b	4,0 a	5,5 a

<sup>1</sup>La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
St. John's (RMR)										
Avant 1940	**	0,0 c	1,6 c	1,1 a	1,1 a	2,2 b	0,0 c	0,0 d	1,7 b	1,5 a
1940 à 1959	**	**	5,0 d	0,0 b	1,4 a	1,4 a	**	0,0 d	2,7 c	0,8 a
1960 à 1974	0,7 a	3,7 b	0,0 b	1,4 a	1,1 a	0,4 a	0,0 b	0,0 c	0,6 a	1,4 a
1975 à 1989	0,0 b	0,0 b	0,2 a	0,4 a	0,5 a	0,2 a	0,0 b	0,0 b	0,4 a	0,2 a
1990 ou après	**	**	0,0 c	2,5 c	0,0 c	0,9 a	0,0 a	0,0 a	0,0 b	1,2 a
Tous les immeubles	1,4 a	1,5 a	0,9 a	0,8 a	0,7 a	0,8 a	0,4 a	0,4 a	0,8 a	0,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.



### 1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>St. John's (RMR)</b>										
Avant 1940	502 a	559 b	557 a	574 a	636 a	691 a	733 a	773 a	607 a	654 a
1940 à 1959	398 a	434 c	570 a	616 a	620 a	695 a	685 c	745 c	596 a	665 a
1960 à 1974	492 a	536 a	578 a	638 a	586 a	614 a	556 a	562 a	561 a	597 a
1975 à 1989	491 a	559 b	555 a	583 a	637 a	665 a	724 a	711 a	612 a	639 a
1990 ou après	**	**	491 a	528 a	674 b	865 c	597 a	780 a	618 b	772 b
Tous les immeubles	487 a	541 a	558 a	592 a	630 a	677 a	691 a	713 a	601 a	643 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ),

d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>St. John's (RMR)</b>										
3 à 5 unités	**	**	2,4 c	1,5 c	1,8 c	3,7 d	1,4 d	0,0 c	2,0 b	2,3 b
6 à 19 unités	**	**	3,6 d	0,0 b	0,5 a	0,0 b	0,0 b	1,0 a	1,7 c	0,3 a
20 à 49 unités	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,9 a	0,5 a	0,0 a	0,0 a	0,7 a	0,4 a
50 à 99 unités	0,4 a	1,7 a	0,0 a	0,6 a	0,2 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,2 a	0,6 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,0 a	1,0 a	0,0 a	0,7 a	**	**	0,0 a	0,9 a
Tous les immeubles	1,4 a	1,5 a	0,9 a	0,8 a	0,7 a	0,8 a	0,4 a	0,4 a	0,8 a	0,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>St. John's (RMR)</b>										
3 à 5 unités	412 a	474 a	487 a	526 a	568 a	693 b	736 a	733 b	544 a	614 a
6 à 19 unités	**	**	544 b	585 a	602 a	636 a	632 a	688 a	600 a	639 a
20 à 49 unités	491 a	519 a	558 a	592 a	633 a	666 a	674 a	726 a	619 a	654 a
50 à 99 unités	496 a	553 b	620 a	674 a	657 a	689 a	**	**	617 a	654 a
100 unités et +	515 a	530 a	594 a	612 a	673 a	720 a	**	**	612 a	644 a
Tous les immeubles	487 a	541 a	558 a	592 a	630 a	677 a	691 a	713 a	601 a	643 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b – Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c – Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ),

d – Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - St. John's Est	2,3 b	1,7 c	1,7 c	0,0 c	0,2 a	0,2 a	0,3 a	1,5 a	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	1,6 c	4,5 d	3,7 a	1,0 a	0,8 a	0,6 a	0,2 a	0,0 a	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,1 b	2,5 b	2,2 c	0,3 a	0,5 a	0,4 a	0,2 a	0,6 a	0,0 a	1,0 a
Zone 3 - Reste de la RMR	1,4 d	**	0,0 a	**	**	**	**	**	**	**
<b>St. John's (RMR)</b>	<b>2,0 b</b>	<b>2,3 b</b>	<b>1,7 c</b>	<b>0,3 a</b>	<b>0,7 a</b>	<b>0,4 a</b>	<b>0,2 a</b>	<b>0,6 a</b>	<b>0,0 a</b>	<b>0,9 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la fourchette de loyers  
RMR de St. John's**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>St. John's (RMR)</b>										
Moins de 400 \$	**	**	**	0,0 c	**	**	a.l.e.	a.l.e.	5,5 d	0,0 b
400 à 499 \$	0,7 a	0,0 c	2,8 c	0,0 c	2,4 c	0,0 c	**	**	1,7 b	0,0 b
500 à 599 \$	0,0 c	4,5 d	0,2 a	0,4 a	1,3 a	1,6 c	0,0 c	0,0 c	0,7 a	1,4 a
600 à 699 \$	**	**	0,0 b	1,2 a	0,4 a	0,1 a	0,0 b	0,0 d	0,3 a	0,3 a
700 à 799 \$	a.l.e.	**	0,0 c	2,8 a	0,0 b	0,4 a	1,0 a	0,0 c	0,3 a	0,8 a
800 \$ et +	**	**	**	2,2 c	0,0 c	4,8 d	0,0 c	0,0 b	2,4 c	3,0 d
Toutes les fourchettes	1,4 a	1,5 a	0,9 a	0,8 a	0,7 a	0,8 a	0,4 a	0,4 a	0,8 a	0,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 5.1 Loyer moyen (\$) des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2009

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>St. John's (RMR)</b>										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	461 c	570 c	577 c	779 b	888 c	698 b	781 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	574 b	594 c	540 c	670 c	616 d	626 b	580 c
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	460 b	549 d	558 b	569 b	709 c	785 c	547 b	595 b
Tous les types de logement	**	a.l.e.	460 b	536 c	568 b	564 b	737 b	777 b	618 a	653 b

<sup>1</sup>Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ),

d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2009

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire <sup>1</sup>	
	oct.08	oct.09
<b>St. John's (RMR)</b>		
Logements individuels	4 105 a	4 238 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	4 304 b	4 004 b
Autres (logements accessoires, surtout)	4 279 a	4 655 a
Tous les types de logement	12 687 a	12 896 a

<sup>1</sup>Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.



## NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2008 à 550 \$ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

### L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca). Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

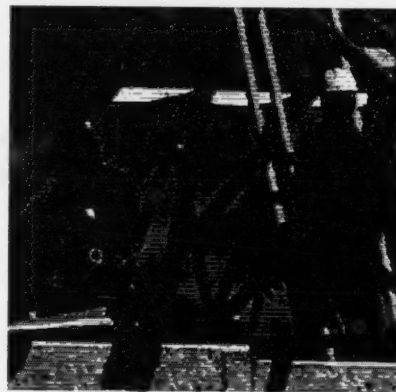
## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :  
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :  
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux  
*Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées –  
Tableaux supplémentaires, régions

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**  
**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour  
consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques  
du Centre d'analyse de marché  
de la SCHL procurent une  
foule de renseignements  
détaillés sur les marchés  
national, provinciaux,  
régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**  
renseignements sur les  
tendances futures du  
marché de l'habitation aux  
échelles locale, régionale  
et nationale.
- **Données et statistiques :**  
renseignements sur les  
différents aspects du  
marché de l'habitation –  
mises en chantier, loyers,  
taux d'inoccupation,  
et beaucoup plus!



## Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.